RAPPORT DE RECHERCHE

ÉTUDE DE FAISABILITÉ D'UNE BASE DE DONNÉES SUR LE LOGEMENT LOCATIF MULTIFAMILIAL

SÉRIE SUR LE LOGEMENT ABORDABLE ET LE FINANCEMENT DE L'HABITATION

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

SCHL—Au cœur de l'habitation

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est au cœur de l'habitation. Toutes ses activités visent à aider les Canadiens et les Canadiennes à vivre dans un logement sûr à tout point de vue.

À titre d'organisme national responsable du logement, la SCHL joue un rôle important dans le secteur canadien de l'habitation. Elle propose de nouvelles façons de financer l'achat des maisons. Elle favorise l'innovation dans le domaine de la technologie et de la conception des habitations. Grâce à son assurance prêt hypothécaire, elle aide les Canadiens et les Canadiennes à réaliser leur rêve et à posséder leur propre maison.

Les Canadiens et les Canadiennes tirent avantage de la collaboration de la SCHL avec ses partenaires des secteurs public, privé et sans but lucratif en vue d'améliorer la qualité et l'accessibilité des logements et de faire en sorte qu'ils soient plus abordables, partout au pays.

L'aide accordée par la SCHL permet aux ménages à faible revenu, aux aînés, aux personnes handicapées et aux Autochtones de vivre dans des logements convenables et abordables. La SCHL crée des emplois pour les Canadiens et les Canadiennes dans le domaine des produits et services en aidant le secteur de l'habitation à exporter ses connaissances et ses compétences dans d'autres pays.

Les recherches de pointe effectuées par la SCHL améliorent la qualité des logements et font en sorte que ceux-ci soient plus abordables. Afin d'aider les Canadiens et les Canadiennes à tirer profit de son savoir-faire dans le domaine de l'habitation et à prendre des décisions éclairées, la SCHL est devenue le plus important éditeur canadien de publications portant sur le logement. Elle possède également la collection la plus complète de documents sur l'habitat.

Les Canadiens et les Canadiennes peuvent avoir facilement accès à nos informations par l'entremise des points de vente et des bureaux régionaux de la SCHL.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone :
1 800 668-2642 [à l'extérieur du Canada : (613) 748-2003]
ou par télécopieur : (613) 748-4069.
Pour nous joindre en direct, visitez notre page d'accueil à l'adresse suivante : www.cmhc-schl.gc.ca

La Société canadienne d'hypothèques et de logement appuie la politique du gouvernement fédéral sur l'accès à l'information pour les personnes handicapées. Si vous désirez obtenir la présente publication en des médias substituts, composez le 1 800 668-2642.

101-00377/

Étude de faisabilité d'une base de données sur le logement locatif multifamilial

Préparé pour :
David Scherlowski
Société canadienne d'hypothèques et de logement

Pour de plus amples renseignements, composez 1 800 668-2642, ou visitez notre site Web à l'adresse : www.cmhc-schl.gc.ca

This publication is also available in English under the title: *Feasibility Study for a Multi-Unit Rental Housing Database,* PE0377

Cette recherche a été financée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). La qualité rédactionnelle de ce rapport, son contenu et les opinions qui y sont émises sont de l'auteur (des auteurs). La SCHL ne saurait en assumer la responsabilité et se dégage de toute obligation relativement aux conséquences résultant de l'utilisation que le lecteur pourrait faire des renseignements, des matériaux ou des techniques qui y sont décrits.

Données de catalogage avant publication (Canada)

Vedette principale au titre :

Étude de faisabilité d'une base de données sur le logement locatif multifamilial

Publ. aussi en anglais sous le titre : Feasibility Study for a Multi-Rental Housing Database

ISBN 0-660-96301-9
No de cat. NH15-348/2000F

1. Logement locatif – Canada – Base de données.
2. Logement – Prévision – Canada.
I. Société canadienne d'hypothèques et de logement.

HD7288.85F42 2000 363.5'1'0971 C00-980052-2

© 2000, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL

PRÉFACE

L'information est essentielle les marchés et la répartition efficaces des ressources. Le logement est une marchandise complexe; les consommateurs y trouvent une vaste gamme de commodités, les investisseurs, les constructeurs et les agents immobiliers, des décisions commerciales complexes. Les participants du secteur résidentiel dépendent d'une vaste gamme de renseignements sur le marché et le climat d'investissement afin d'orienter leurs décisions.

S'ajoutant aux données démographiques et aux prévisions économiques qui laissent entrevoir les intérêts des consommateurs, l'information sur les coûts et sur l'état du secteur est nécessaire aux décisions commerciales. Ceux qui s'occupent de construction, de commercialisation et de financement de logements locatifs multifamiliaux fonctionnent souvent dans les circonstances les plus complexes. La démographie, les tendances économiques, la réglementation et les politiques publiques façonnent fréquemment un milieu décisionnel complexe.

La présente étude examine la faisabilité d'une base de données sur le logement locatif multifamilial permettant aux investisseurs, aux entrepreneurs et aux constructeurs d'obtenir des renseignements à jour sur le marché concernant les coûts d'exploitation et le taux de rendement de différents bâtiments. Plus particulièrement, la présente étude examine la demande pour cette information et son utilisation éventuelle, la volonté de payer pour avoir accès aux données et surtout, la volonté des intervenants du secteur à partager l'information sur leurs propriétés. Il est évident que les procédures d'agrégation de l'information pour assurer la confidentialité des propriétés individuelles sont essentielles dans une telle base de données.

Se fondant sur des entrevues exhaustives avec des représentants du secteur, l'étude conclut qu'il n'y a pas assez d'intérêt dans le secteur résidentiel pour appuyer ce concept. Bien que les répondants aient affirmé avoir besoin d'information sur des marchés urbains multifamiliaux particuliers, la plupart croient que les coûts d'une telle base de données seraient prohibitifs. Ils sont aussi d'avis que même dans de grandes agglomérations, il n'y a pas assez de propriétés pour produire de l'information utile lorsque celles-ci sont agrégées afin de masquer leur identité. L'information sur le marché d'une ville est peu utile dans une autre ville.

Les répondants ont affirmé qu'il fallait régler d'autres problèmes (p. ex. le renouvellement du stock détérioré) avant de préparer une base de données sur le marché du logement locatif multifamilial.

REMERCIEMENTS

La SCHL et PRA Inc. aimeraient remercier les représentants du secteur résidentiel canadien (voir l'annexe D) qui ont donné de leur temps pour remplir le questionnaire d'enquête, être interviewés et participer à des téléconférences prolongées. Nous aimerions aussi remercier M. Shaun Brady, du Multifamily Housing Institute (Washington), pour l'information sur leur base de données - AptData.

RÉSUMÉ

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a commandé à PRA Inc. une étude de faisabilité sur la création d'une base de données pour l'ensemble du secteur du logement locatif multifamilial. Cette base de données serait une ressource partagée entre les intervenants du secteur dont : les propriétaires et gestionnaires immobiliers; les constructeurs, les prêteurs et les administrateurs de prêts; les organisations gouvernementales; les associations du secteur, les conseillers, les évaluateurs et des universitaires.

Quatre questions clés ont guidé la recherche :

- La SCHL devrait-elle lancer la création d'une base de données sur le logement locatif multifamilial canadien?
- Existe-t-il des occasions de partenariat avec d'autres organisations?
- Une coentreprise avec l'effort américain est-elle faisable et désirable?
- Quelles-sont les options pour aller de l'avant?

Sur la base des données d'enquête, des points de vue exprimés dans les entrevues des principaux groupes d'informateurs et des faibles taux de réponse à l'enquête, nous croyons que la demande d'une base de données pour l'ensemble du secteur est insuffisante pour la créer maintenant. Bien que plusieurs répondants affirment qu'il serait utile d'avoir de plus amples renseignements et que cela aiderait à améliorer l'efficacité du marché des capitaux résidentiels, la plupart sont d'avis que la base de données proposée serait trop coûteuse à produire et à maintenir sans fournir assez de valeur ajoutée à tous les participants pour qu'elle soit viable.

Les résultats principaux sont les suivants :

Besoins d'information

- Le secteur veut plus d'information – Les répondants ont affirmé qu'ils veulent plus d'information, notamment des données sur l'établissement de la valeur (dernière vente, évaluation actuelle, taux d'inoccupation, etc.), sur les caractéristiques de la propriété (emplacement général, taille de l'aménagement, taille des logements, commodités, etc.) et sur la performance financière (rendement de l'avoir, loyers bruts, frais de gestion, coûts des services publics, etc.). La plupart voudraient cette information afin de comparer leurs propres propriétés aux données repères du secteur, et d'autres s'en serviraient afin d'établir et de mettre au point des politiques et pour faire des représentations.
- Les besoins d'information sont régionaux – La plupart des répondants à l'enquête veulent avoir des renseignements au niveau de la ville. Bien que l'information interprovinciale et nationale pourrait être « un peu utile », les répondants veulent avoir des données portant précisément sur leur marché, et ce à des fins de planification stratégique, d'analyse et de décisions d'achat.
- L'établissement de données repères est difficile – Bien que 70 % des répondants à l'enquête aimeraient avoir plus d'information afin de comparer leurs propriétés aux données repères du secteur, les participants aux entrevues de groupe ont affirmé que la base de données devrait capturer un trop grand nombre de variables pour que l'information soit utile. À leur avis, l'élaboration de données repères fondées sur une base de données du secteur est difficile, comme serait la capture de toutes les données pertinentes, tout en assurant tout de même une base générale de comparaison. La variabilité des données produites par différentes méthodes de

gestion et de production de rapports est une autre inquiétude exprimée par les représentants du secteur.

- Il faut répondre à des besoins diversifiés – L'information utile pour un groupe ne sera pas nécessairement utile pour un autre. Alors que les gestionnaires immobiliers s'intéressent à certaines mesures (les coûts d'investissement, le rendement sur l'investissement, la demande de logements, etc.), d'autres, tels que les représentants des gouvernements, peuvent être plus intéressés par une autre série de mesures (p. ex. les taux d'inoccupation, les loyers, la rentabilité), qui peuvent influencer leurs politiques et leurs programmes. Les répondants ont déclaré qu'il serait difficile d'élaborer un système qui fournit assez d'information pour répondre aux besoins d'information de toutes les parties.

Prix

- Le prix est une inquiétude clé – Les participants du secteur veulent plus d'information, mais seulement si le prix est juste. La création et le maintien d'une base de données entraînent des coûts élevés et des répondants doutaient qu'elle fournirait assez de valeur pour compenser ces coûts. Quelques-uns ont déclaré qu'ils fourniraient de l'information seulement s'ils « étaient payés pour le faire », alors que plusieurs autres fourniraient des renseignements seulement si les coûts étaient bas. D'autres recueillent déjà de l'information à l'interne ou se fient à leur propre expérience du secteur et hésitent à dédoubler leurs propres efforts.

Confidentialité

- Le marché limité dans plusieurs régions est un obstacle à la confidentialité – Dans les grands marchés, il est peu probable qu'il soit difficile de garantir la confidentialité, en autant que la plupart des représentants du secteur fournissent de l'information. Le modèle AptData (United States - Multifamily Housing Institute) d'agrégation (l'information est fournie pour des groupes de dix propriétés et de trois propriétaires) est considéré acceptable dans de tels cas. Cependant, dans les régions où la densité des marchés est basse, maintenir la confidentialité n'est pas facile, ce qui fait en sorte que la base de données s'appliquerait seulement à certains grands marchés (Montréal, Toronto, Vancouver et peut-être Edmonton et Calgary).

Autre

- Les rapports doivent être diffusés au moment opportun – La prise de décisions a souvent lieu dans une période relativement brève. Il faudrait, à tout le moins, des rapports semestriels ou trimestriels pour que l'information soit utile. Cependant, plus grande est la fréquence de publication, plus élevés sont les coûts et la demande aux participants de fournir de l'information. Il est difficile de juger combien de temps il faudrait entre la cueillette des données et leur présentation.

- Les répondants sont d'avis que d'autres enjeux sont plus importants dans le secteur du logement locatif multifamilial – Des questions telles que stimuler l'aménagement de nouveaux logements locatifs multifamiliaux et le renouvellement du stock résidentiel locatif existant sont plus importantes pour le secteur. Selon les répondants, il est prématuré d'envisager une base de données avant que d'autres obstacles à l'activité dans le secteur du logement locatif multifamilial soient éliminés.

TABLE DES MATIÈRES

1.0 Quel est le but de cette recherche? 1

2.0 Description de la base de données : AptData 2

2.1 Gestion de AptData 2

2.2 Financement 2

2.3 Catégories et caractéristiques 2

2.4 Capacités du système et services en ligne 3

2.5 Logistique de la cueillette de données 4

2.6 Fournisseurs de données 4

3.0 Comment cette recherche a-t-elle été effectuée? 5

3.1 L'enquête auprès des principaux informateurs a eu un faible taux de réponse 5

3.2 Les participants à la téléconférence proviennent d'un échantillon de répondants à l'enquête 7

4.0 Qui a participé à l'enquête? 8

5.0 Besoins d'information 9

5.1 Les répondants sont intéressés à comparer leurs propriétés aux données repères du secteur 9

5.2 La plupart des répondants se fient à leur propre recherche et expérience lorsqu'ils recueillent de l'information sur le marché 11

5.3 La plupart des répondants veulent des renseignements au niveau de la ville 12

6.0 Confidentialité 13

6.1 La plupart des répondants croient que la confidentialité peut être assurée lorsque la densité du marché est suffisante 13

7.0 Efficacité du marché financier 15

7.1 Environ la moitié des répondants croient que l'accès à l'information améliorera l'efficacité du marché financier 15

7.2 D'autres répondants suggèrent qu'il y a des problèmes plus pressants 15

8.0 Bénéfices 16

9.0 Conclusions 17

NOTES EN FIN D'OUVRAGE 18

ANNEXES

A LETTRE AUX PARTICIPANTS À L'ENQUÊTE A-1
B QUESTIONNAIRE D'ENQUÊTE B-1
C COMPTE RENDU TEXTUEL DE L'ENQUÊTE C-1
D ÉCHANTILLON D'ENQUÊTE D-1
E LETTRE AUX PARTICIPANTS À LA TÉLÉCONFÉRENCE E-1
F PROTOCOLE D'ENTREVUE DE GROUPE F-1
G LISTE DES PARTICIPANTS À L'ENTREVUE DE GROUPE G-1

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Méthode – Enquête auprès des principaux informateurs 5

Tableau 2 : Description des répondants à l'enquête 6

Tableau 3 : Domaine de travail dans le secteur de logement locatif multifamilial (n=35) 8

Tableau 4 : Combien d'employés avez-vous dans votre organisation? 8

Tableau 5 : Combien de membres y a-t-il dans votre organisation (n=12) 8

Tableau 6 : Si vous aviez accès à une base de données sur les logements locatifs multifamiliaux, quelle serait l'importance des catégories suivantes d'information? (n=35) 9

Tableau 7 : En réfléchissant à comment votre organisation utiliserait l'information contenue dans une base de données pour l'ensemble du secteur, quelle serait l'importance des fonctions suivantes pour votre organisation? (n=35) 10

Tableau 8 : À quelle fréquence vous fiez-vous aux sources suivantes d'information financière et opérationnelle sur le marché du logement locatif multifamilial en général? (n=35) 11

Tableau 9 : À quel point l'information sur le marché du logement locatif multifamilial serait utile à votre organisation dans les juridictions suivantes? (n=35) 12

Tableau 10 : Le modèle américain (10 propriétés, 3 propriétaires) vous est il acceptable? (n = 35) 13

Tableau 11 : Quel niveau de confidentialité serait acceptable? (n=10) 13

Tableau 12 : Dans quelles conditions votre entreprise serait-elle prête à partager des données financières et opérationnelles sur vos avoirs immobiliers dans le secteur du logement locatif multifamilial qui serviraient à une base de données du genre AptData? (n=20) 14

Tableau 13 : L'accès à l'information améliorerait-il l'efficacité du marché financier? (n=35) 15

Tableau 14 : Raisons pourquoi l'accès améliorera ou n'améliorera pas l'efficacité (n=9) 15

Tableau 15 : Cette information serait-elle utile aux organisations sans but lucratif ou aux associations du secteur? (n=35) 16

Tableau 16 : Raisons pourquoi l'information est utile (n=5) 16

I.0 QUELS EST LE BUT DE CETTE RECHERCHE?

Depuis quelques années, la Société canadienne d'hypothèques et de logements (SCHL) a assumé de plus en plus de responsabilité comme fournisseur d'information sur le secteur résidentiel locatif. Une stratégie éventuelle comporterait d'accroître la profondeur et la qualité de l'information afin de créer une base de données pour l'ensemble du secteur du logement locatif multifamilial. La présente recherche porte sur la faisabilité de cette idée.

Les principales questions de recherche de la présente étude de faisabilité sont les suivantes :

- La SCHL devrait-elle lancer la préparation d'une base de données sur le logement locatif multifamilial? Voici certaines des questions examinées : quels seraient les clients d'un tel service; quelle information doit être recueillie; quels sont les formats les plus désirables d'un tel système d'information; comment l'information devrait-elle être maintenue et comment financer le lancement du projet ainsi que la nature du financement continu.
- Existe-t-il des occasions d'établir des partenariats avec d'autres organisations? Quelles organisations s'intéresseraient à créer un partenariat avec la SCHL pour la création d'un système d'information? Ces « partenaires » sont-ils disposés à financer l'élaboration d'un tel système? Sont-ils disposés à collaborer sur une base consultative? Existe-t-il un besoin d'indicateurs généraux de la performance financière?
- Une coentreprise avec l'effort américain est-elle faisable et souhaitable? Il existe actuellement une base de données aux États-Unis qui pourrait servir de modèle à la base canadienne. La section suivante décrit le système américain.
- Quelles sont les options pour aller de l'avant? Quel est le plan d'affaires d'un tel système? Le secteur en a-t-il besoin? Paiera-t-il pour un tel système?

2.0 Description de la base de données : AptData

Des représentants du secteur du logement locatif multifamilial ont créé, en 1996, une base de données portant sur l'ensemble du secteur, qui se nomme source de données sur la performance et les tendances des appartements, ou « AptData ». AptData a été créée par les efforts combinés de représentants clés du secteur provenant du gouvernement, du monde des affaires et du secteur sans but lucratif. Il est important de savoir que cette initiative a été menée par le secteur.

AptData a principalement été créée comme service au secteur afin d'accroître l'efficacité et l'activité des marchés des capitaux du secteur résidentiel en fournissant de l'information financière fiable et à jour. Ce service vise à accroître la quantité et la qualité des données descriptives des coûts de fonctionnement, des revenus générés et du rendement des investissements, donnant aux décideurs de meilleurs renseignements qui aident à réduire les risques des investissements.

Du point de vue du gouvernement, AptData fournit aussi de l'information plus exacte sur le taux de rendement du secteur du logement locatif multifamilial, ce qui, à son tour, aide le gouvernement et le secteur à élaborer de meilleures politiques, qui profitent au secteur résidentiel et aux consommateurs d'habitation.

2-1 Gestion de AptData

Multifamily Housing Institute (MFHI), une organisation de recherche et d'éducation sans but lucratif composée de membres provenant du secteur du logement locatif multifamilial, gère AptData. L'objectif principal de MFHI est d'améliorer la qualité et la quantité de l'information disponible afin d'encourager un marché plus actif, efficace et stable des capitaux d'emprunt et des capitaux propres pour le secteur du logement locatif multifamilial. MFHI a aussi le mandat d'agir comme source impartiale de données sur la performance financière et comme lieu de rencontre des participants du secteur qui travaillent à l'élaboration de données repères et de normes pour le secteur.

Les membres de MFHI proviennent de plus de 90 organisations et de spécialistes du secteur du logement locatif multifamilial, dont des propriétaires et des gestionnaires immobiliers, des prêteurs et des services de prêts, des organisations gouvernementales, des associations du secteur, des évaluateurs et des universitaires.

2-2 Financement

À l'origine, AptData a été financé par une subvention (50 000 $) de Fannie Mae Challenge et par la grande participation des représentants du secteur. Un étude de faisabilité a été achevée en 1995 et une évaluation des exigences initiales du système de AptData a été terminée en 1996.

En octobre 1996, le MFHI réunissait 3 millions $ pour préparer la base de données AptData. Le financement provenait principalement de quatre commanditaires : US Department of Housing and Urban Development (environ 1,5 million $US), The Urban Land Institute (350 000 $), Fannie Mae (150 000 $) et Freddie Mac (100 000 $).

Le coût annuel actuel du fonctionnement de AptData est d'environ 1,25 million $US pour les salaires et les avantages des trois principaux employés, l'acquisition de données, le soutien technique et à la saisie. Sur la base de chaque actif (propriété), les coûts unitaires sont d'environ 50 $US.[1]

2-3 Catégories et caractéristiques

On trouve de l'information dans AptData sur les caractéristiques des propriétés, les revenus annuels et les dépenses (1996 à 1998) pour plus de 3,2 millions d'appartements dans plus de 25 000 propriétés locatives. La banque comprend aussi de l'information hypothécaire financière trimestrielle (c.-à-d. la couverture du service

de la dette, les écarts et les termes des taux d'intérêts, les échéances, etc.) pour environ 10 000 propriétés pour la même période. On a récemment ajouté des enquêtes trimestrielles sur les loyers, l'occupation et le roulement portant sur 15 000 propriétés. Voici une liste des utilisateurs de la base de données : les propriétaires et gestionnaires immobiliers; les prêteurs et les services de prêts; les organisations gouvernementales; les associations du secteur, les conseillers, les évaluateurs et des universitaires. Les propriétaires, les prêteurs et les gestionnaires immobiliers fournissent directement de l'information à AptData, laquelle est ensuite normalisée et distribuée aux autres membres, conformément aux exigences de confidentialité. Les utilisateurs ont accès aux tendances nationales ou pour une région particulière, un état, par région statistique métropolitaine, par ville ou par code postal. AptData conserve cette information dans environ 225 champs de données. Voici les principales catégories :

- Champs immobiliers statiques qui comprennent les coordonnées de la propriété, le nombre de logements, le nombre de chambres à coucher et les commodités.

- Les valeurs immobilières, telles que la valeur marchande courante et le coût de remplacement.

- Des indicateurs de performance dynamiques tels que les loyers, le revenu net, le financement et les taux d'inoccupation.

- Des données sur l'abordabilité, y compris les indicateurs des programmes FHA et non FHA, les suppléments aux loyers, les subventions et les dégrèvements d'impôts.

- De l'information sur la dynamique des prêts, telle que le solde du principal, les montants des prêts et la date de saisie.

2-4 Capacités du système et services en ligne

AptData offre à ses membres une gamme de services allant de la réponse aux demandes d'information en ligne à des services analytiques plus perfectionnés réalisés sur commande. Le niveau d'accès et les frais annuels versés dépendent du niveau d'adhésion et du choix que l'on fait d'acheter des services additionnels sur mesure. Parmi ces services sur commande on trouve :

- Services en ligne. AptData a une capacité d'interrogation en ligne représentant un moyen de créer des séries composées de données sur la propriété et les groupes de pairs. Les membres peuvent effectuer une gamme de recherches qui viennent appuyer leurs décisions.

- Analyses sur commande. Le personnel de MFHI peut effectuer des recherches spécialisées telles que :
  - analyse statistique
  - extraction de données
  - données repères
  - création de rapports en lots pour les porte-feuilles.

- Services en ligne sur commande. Le personnel du MFHI peut créer et sauvegarder les rapports faits sur commande dans la zone « rapports favoris » lorsque le service passe par le web.

- Séries de données sur commande. Les membres peuvent télécharger des séries de données « préagrégées » et effectuer leurs propres analyses à l'interne.

2-5 Logistique de la cueillette de données

AptData recueille l'information sur une base semestrielle ou trimestrielle dépendant de l'utilisateur. En 1998, AptData avait de l'information sur plus de 3,2 millions d'appartements dans plus de 25 000 propriétés locatives partout aux États-Unis. Cette série de données représente environ 30 % des plus grands logements locatifs multifamiliaux des États-Unis.

Les utilisateurs sont répartis à travers le pays. Selon les chiffres de MFHI, la répartition géographique au 31 mars 1998 est la suivante :

- 24 % des appartements de la base de données sont situés dans le Midwest et une proportion semblable dans le Nord-est;
- 17 % des appartements sont situés dans le Sud-est et 14 % dans le Pacifique;
- les appartements du Sud-ouest représentent 10 % de la base de données, 6 % proviennent du Nord-ouest et 5 % de la Nouvelle Angleterre.

Pour assurer la confidentialité, les utilisateurs de AptData ont accès à l'information sur dix propriétés ou plus et de trois fournisseurs de données ou plus. L'information sur des éléments individuels d'actif n'est pas accessible aux tierces parties.

À cause des restrictions en matière de confidentialité, AptData peut donner de l'information sur seulement 193 des 300 régions de service métropolitaines, soit 64 % de la région urbaine totale des États-Unis.

2-6 Fournisseurs de données

Les participants à AptData comprennent une vaste gamme des plus grands propriétaires, prêteurs et gestionnaires immobiliers des États-Unis. MFHI tente actuellement d'accroître le nombre de petites propriétés et d'organisations sans but lucratif participant à la base de données.

Les principaux fournisseurs de données comprennent :

- Boston Financial
- Equity Residential Properties Trust
- Fannie Mae
- Freddie Mac
- Insignia Financial Group.

Les plus grands fournisseurs transmettent environ 50 % des données au système sous forme électronique « en vrac ». L'autre 50 % est obtenu d'imprimés ou d'enquêtes des centres d'appels d'environ 400 organisations et nécessitent une laborieuse saisie manuelle.

3.0 COMMENT CETTE RECHERCHE A-T-ELLE ÉTÉ EFFECTUÉE?

Cette recherche a comporté deux étapes :

- une enquête quantitative auprès des principaux informateurs du secteur du logement locatif multifamilial (n=35).
- quatre entrevues de groupe par téléconférence avec des répondants de l'enquête à la Tâche 2 (n=9).

L'échantillon de recherche provient principalement de six villes canadiennes : Toronto, Vancouver, Calgary, Halifax, Montréal et Winnipeg. On a aussi inclus des représentants d'Ottawa, de Victoria et d'Edmonton. L'échantillon a été créé en consultation avec la SCHL, cernant les principaux participants par secteur pour chaque ville.

3-1 L'enquête auprès des principaux informateurs a eu un faible taux de réponse

Tableau 1 :
Méthode – Enquête auprès des principaux informateurs

Tâche	Résultat
Création du questionnaire	Le questionnaire a été conçu par PRA de concert avec la SCHL. Le questionnaire portait sur trois principales questions : • Besoins d'information des représentants du secteur – Quelles variables sont les plus utiles? Comment les données devraient-elles être désagrégées (régionale, nationale, RMR, etc.)? Quelles fonctions ces données aideraient elles à appuyer (p. ex. l'établissement de données repères, l'élaboration de politiques, etc.)? Quelles sources d'information sont actuellement utilisées? • Confidentialité – La densité du marché est-elle suffisante pour appuyer la base de données proposée? Selon quelles conditions partageriez-vous l'information? • Avantages et désavantages perçus – L'information améliorerait-elle l'efficacite du marché des capitaux? Profiterait-elle aux organisations sans but lucratif et aux associations sectorielles? L'enquête n'a pas porté directement sur l'établissement du coût d'utilisation de la base de données et sur son financement puisque nous voulions, tout d'abord, sonder la demande du secteur pour un tel produit quel qu'en soit le coût. Le questionnaire a été préparé dans les deux langues officielles.
Création de la base de sondage	L'échantillon de l'enquête comprenait des représentants des ministères provinciaux responsables du logement, d'établissements financiers, d'associations du secteur de l'habitation et d'entreprises de gestion immobilière. La base de sondage a été développée par la recherche effectuée par PRA à l'aide de listes fournies par la SCHL, le conseiller de PRA et les références fournies par d'autres répondants de l'échantillon. L'échantillon de recherche provient principalement de six villes canadiennes : Toronto, Vancouver, Calgary, Halifax, Montréal et Winnipeg. On a aussi ajouté des représentants d'Ottawa, de Victoria et d'Edmonton. La base de sondage a été examinée par la SCHL et un consultant pour s'assurer que les principaux intervenants du secteur y figuraient.

Tableau 1 *(suite)* :
Méthode – Enquête auprès des principaux informateurs

Tâche	Résultat
Appel initial	Un appel initial a été effectué à toutes les personnes inscrites à la base de données afin de valider les participants (c.-à-d. pour voir s'ils étaient actifs dans le secteur du logement locatif multifamilial) et pour confirmer des détails (numéro de télécopieur, nom de la personne, etc.). Soixante-cinq répondants ont été choisis pour l'échantillon original. On a choisi les répondants pour qu'ils représentent proportionnellement chaque secteur de l'habitation ainsi que les régions canadiennes ciblées. Certaines personnes de l'échantillon original ont été éliminées car elles n'étaient pas actives dans le secteur du logement locatif multifamilial.
Étape 1	L'échantillon de questionnaires envoyés aux principaux répondants a atteint 65. Deux appels de suivi ont été effectués, un par un intervieweur téléphonique de PRA et le second par Greg Mason (associé directeur) et par Mike Krywy (gestionnaire de projet). Ce second appel a été fait à cause du faible taux de réponse à l'enquête. Un rappel expédié par télécopieur a aussi été envoyé avant le deuxième appel de suivi. L'objectif initial était 50 questionnaires remplis; seulement huit avaient été retournés au moment du second appel de suivi.
Étape 2	Étant donné le faible taux de réponse à l'enquête, une deuxième série de questionnaires a été envoyée (n=21) aux personnes contactées au cours de l'étape initiale, mais à qui on n'avait pas envoyé le questionnaire. Deux appels de suivi ont aussi été faits, mais le taux de réponse est demeuré en-deçà de l'objectif de 50 questionnaires remplis.
Étapes 3 et 4	Une autre base de sondage (n=19) a été fournie par la SCHL. Un appel initial a été effectué afin de valider les participants, confirmer les détails et ajouter toute référence à une autre personne à l'échantillon. Un seul appel de suivi a été fait pour encourager qu'on remplisse le questionnaire.
Résumé	Les questionnaires ont été envoyés en quatre séries entre le 26 et le 28 mai 1999. Nous avons effectué au moins deux appels à chaque répondant, soit un appel initial pour voir si les répondants étaient valides et pour confirmer les détails (numéro de télécopieur, nom de la personne, etc.); et au moins un appel de suivi pour encourager les répondants à remplir le questionnaire. Le taux de réponse final à l'enquête a été de 33 % (35 réponses sur un échantillon de 106) même après avoir répondu à notre appel initial. Environ un répondant sur huit (13 %) s'est déclaré non valide à répondre au questionnaire puisqu'il ne s'occupait pas de logements locatifs multifamiliaux.

Tableau 2 :
Description des répondants à l'enquête

Genre de répondant	Nombre de participants
Financier	11
Associations	10
Gestionnaires immobiliers	9
Gouvernements	5
Total	**35**

3-2 Les participants à la téléconférence proviennent d'un échantillon de répondants à l'enquête

PRA a organisé des entrevues de groupe avec des représentants du secteur afin de déterminer :

- Quels sont les avantages, si avantage il y a, d'avoir une base de données pour l'ensemble du secteur?
- Que pensent-ils d'une telle base de données?
- Le coût est-il prohibitif?
- Existe-t-il une demande pour une telle base de données?
- Préfère-t-on d'autres sortes de modèles ou de formats?

D'après le faible taux de réponse à l'enquête de la part des principaux informateurs (Tâche 2), notre première conclusion était que l'intérêt pour une telle base de données était très faible. Nous avons utilisé les entrevues de groupe avec des représentants du secteur pour mettre à l'essai cette hypothèse et pour mieux comprendre la perception du secteur de la base de données proposée.

Nous avons choisi les participants à la téléconférence parmi ceux qui ont répondu à l'enquête. Un fax a été envoyé à tous les répondants leur demandant de participer. Au total, PRA a effectué quatre entrevues de groupe avec neuf représentants du secteur. Les groupes étaient composés de cinq représentants d'associations, de trois entreprises de gestion immobilière et un représentant du gouvernement (voir la liste des participants à l'annexe G).

4.0 QUI A PARTICIPÉ À L'ENQUÊTE?

La majorité des répondants participant à l'enquête travaillent en gestion immobilière (n=19). Les autres domaines de spécialisation comprennent le financement (10), le logement social (9) et la construction (8).

Environ la moitié des entreprises répondant à l'enquête (n=18) ont plus de 50 employés à plein temps. Peu avaient moins de 25 employés à plein temps (n=6).

En général, les associations répondant à l'enquête avaient moins de 1 000 membres. Une association affirmait avoir plus de 25 000 membres.

Tableau 3 :
Domaine de travail dans le secteur du logement locatif multifamilial (n=35)

Réponse	Nombre de réponses
Gestion immobilière	19
Financement	10
Logement social	9
Construction	8
Aménagement immobilier	7
Évaluation	6
Rénovation	6
Ventes immobilières	5
Urbanisme	4
Autres	9

Nota : On a demandé aux répondants de donner trois domaines qui les occupaient le plus.

Tableau 4 :
Combien d'employés avez-vous dans votre organisation?

États de service	Moins de 5	5 à 10	11 à 25	26 à 50	Plus de 50
Plein temps (n=30)	6	2	1	3	18
Temps partiel (n=17)	5	3	1	-	8

Tableau 5 :
Combien de membres y a-t-il dans votre organisation (n=12)

Moins de 1 000	1 000 à 4 999	5 000 à 9 999	10 000 à 24 999	Plus de 25 000
7	1	3	-	1

5.0 BESOINS D'INFORMATION

Les répondants ont fait état de grands besoins d'information dans trois principaux domaines : les données d'établissement de la valeur (dernière vente, évaluation actuelle, taux d'inoccupation, etc.), les caractéristiques de la propriété (emplacement général, taille de l'aménagement, taille des logements, commodités, etc.) et la performance financière (retour sur l'avoir, loyers bruts, frais de gestion, coûts des services publics, etc.).

- De ceux-ci, environ 80 % des répondants ont déclaré que le besoin de données sur l'établissement de la valeur était très important, plus que toute autre catégorie. Environ 60 % considéraient l'information sur les caractéristiques de la propriété et la performance financière comme étant très importante.

- Plusieurs répondants considèrent l'information sur les taxes importante ou très importante (71 %), alors que juste un peu plus de la moitié classaient l'information sur les prêts (51 %) à ces niveaux.

Les autres renseignements que les répondants considéraient importants (liste indépendante) comprenaient :

- Les données démographiques, c.-à-d. les descriptions des populations, les descriptions des quartiers, le nombre moyen de mois qu'un ménage occupe le même logement.

- De l'information additionnelle sur la propriété – c.-à-d. les données sur les services publics, les services offerts, l'historique de la propriété, le genre de gestion.

- Des données financières additionnelles, c.-à-d. les dépenses prévues d'investissement, le taux plafond sur les ventes, les loyers, les coûts de la promotion, les coûts de l'inoccupation et des escomptes, l'emprunteur par rapport au marché du logement.

5.1 Les répondants sont intéressés à comparer leurs propriétés aux données repères du secteur

On a demandé aux répondants de décrire comment ils utiliseraient une base de données pour l'ensemble du secteur si elle était disponible.

- Environ 70 % des répondants (n=24) envisagent de comparer leurs propriétés aux données repères du secteur comme une fonction importante de cette base de données.

- Environ 60 % des répondants utiliseraient la base de données pour les aider à élaborer et à arrêter des politiques et à faire des représentations dans leur intérêt (n=20).

- Un peu plus du tiers considèrent que les décisions d'achat ou l'obtention de financement sont une fonction importante.

Tableau 6 :
Si vous aviez acces à une base de donnees sur les logements locatifs multifamiliaux, quelle serait l'importance des categories suivantes d'information? (n=35)

Genre d'information	Pas du tout important	Pas très important	Neutre	Important	Très important	ND/SP
Caractéristiques de la propriété	-	1	1	13	20	-
Données sur la valeur	1	2	1	3	28	-
Performance financière	2	-	5	6	22	-
Information sur les prêts	4	4	7	6	12	2
Taxes	-	5	4	8	17	1

Tableau 7 :
En réfléchissant à comment votre organisation utiliserait l'information contenue dans une base de données pour l'ensemble du secteur, quelle serait l'importance des fonctions suivantes pour votre organisation? (n=35)

Fonction	Pas du tout important	Pas très important	Neutre	Important	Très important	ND/SP
Comparer ses propriétés aux données repères du secteur	-	2	7	4	20	2
Prendre des décisions d'achat	6	6	3	4	9	7
Obtenir du financement	5	4	7	3	9	7
Élaborer et établir des politiques et faire des représentations dans leur intérêt	4	2	3	9	11	6

- Les autres fonctions importantes (inscrites à une liste indépendante) que la base de données soutiendrait

- comprennent : l'analyse des caractéristiques du stock locatif, la gestion du portefeuille; les comparaisons géographiques et comparer son portefeuille aux statistiques du marché afin d'appuyer la titrisation.

Les participants aux entrevues de groupe ont cependant exprimé certaines préoccupations sur la capacité de la base de données à répondre à ces besoins.

- L'établissement de données repères serait difficile – Plusieurs participants aux entrevues de groupe ont déclaré que pour que la base de données soit utile, trop de variables devraient être capturées. C'est un problème inévitable de l'agrégation des données. Si tous les attributs clés ne sont pas capturés dans une base de données, ces données peuvent ne pas être très utiles. Cependant, il est souvent difficile de définir et de recueillir les données pertinentes, tout en maintenant une vaste base de comparaison. Comme tel, certains répondants ont remis en question la possibilité de préparer des données repères utiles, fournissant des mesures assez subtiles pour comparer les propriétés.

- La variabilité des données est préoccupante – La plupart des répondants étaient d'avis que la variabilité des données rendrait difficile la production d'informations précises. Selon les termes d'un répondant, les philosophies de gestion varient et ces différences affectent les données. Par exemple, certains gestionnaires immobiliers vont dépenser constamment pour maintenir ou améliorer leur propriété. Par contre, d'autres attendront une baisse de qualité de leur bâtiment avant d'investir. Lorsqu'ils rénovent, les coûts seront élevés. Ces deux différents styles de gestion produisent différentes sortes de coûts dans le temps. Si la base de données contenait suffisamment de propriétés, une partie de cette variabilité s'autocompenserait. La faible densité de certains marchés empêche cela et comme tel, il serait difficile d'élaborer des données repères exactes pour le marché canadien.

- Les styles de production de rapports peuvent varier ou ceux-ci peuvent contenir des inexactitudes – Ces variations seraient saisies et représenteraient donc des renseignements erronés sur les bâtiments. Le problème serait aggravé si les données proviennent de sources indépendantes plutôt que d'être recueillies à un point central. Au fil du temps, ces problèmes peuvent être réglés par un processus de standardisation. Cependant, pour que le

système soit adopté, plusieurs de ces problèmes devraient être réglés plus tôt que plus tard.

- Il faut satisfaire à trop d'intérêts – Un des défis qui devrait être relevé lors de la cueillette d'information provenant de divers intervenants du marché est que chacun a des besoins différents. L'information utile à un groupe n'est pas nécessairement utile à un autre. Alors que les gestionnaires immobiliers s'intéressent à certaines mesures (les coûts d'investissement, le rendement de l'investissement, la demande de logements, etc.), d'autres, tels que les gouvernements, peuvent s'intéresser à d'autres mesures (p. ex. les taux d'inoccupation, les loyers, la rentabilité) qui peuvent avoir un effet sur leurs politiques et leurs programmes. Plusieurs intervenants étaient d'avis qu'il serait difficile de mettre en place un système contenant assez d'information pour répondre aux besoins de tous les membres.

5-2 La plupart des répondants se fient à leur propre recherche et expérience lorsqu'ils recueillent de l'information sur le marché

Lorsqu'ils recueillent de l'information sur le marché du logement locatif multifamilial, la plupart des répondants se fient à leur propre recherche de marché et leur propre recherche financière (63 %) ou à leur expérience concernant des propriétés dont ils ont été propriétaires ou qu'ils ont gérées (69 %). Ces deux sources d'information sont toujours utilisées par la plus grande proportion des répondants.

- Bien que seulement 11 % aient déclaré toujours se tourner vers la SCHL pour obtenir de l'information, environ 63 % ont rapporté se servir souvent de la SCHL. Environ deux tiers se fient à leurs contacts dans le secteur (bouche à oreille) pour l'information (66 %).

- Un peu plus de la moitié (51 %) ont déclaré se tourner vers les associations du secteur pour obtenir de l'information, alors que 37 % affirment dépendre d'autres sources gouvernementales (souvent ou toujours).

Les autres sources importantes (inscrites à une liste indépendante) comprenaient : les organisations de services sociaux qui gèrent des propriétés, les fournisseurs de services (p. ex. les comptables, les courtiers hypothécaires); les responsables des évaluations.

Tableau 8 :
À quelle fréquence vous fiez-vous aux sources suivantes d'information financière et opérationnelle sur le marché du logement locatif multifamilial en général? (n=35)

Sources d'information	Jamais	Rarement	Parfois	Souvent	Toujours	ND/SP
Leur propre recherche sur le marché/financière	1	3	5	9	13	4
SCHL	-	1	8	22	4	-
Autres sources gouvernementales (p. ex. logement provincial, Industrie Canada)	1	8	13	9	4	-
Expérience des propriétés qu'ils possèdent ou gèrent	3	2	3	11	13	3
Associations du secteur	1	2	13	14	4	1
Contact du secteur (bouche à oreille)	1	-	10	17	6	1

5-3 La plupart des répondants veulent des renseignements au niveau de la ville

Environ 90 % des répondants considèrent que l'information au niveau de la ville serait utile (n=31), 71 % déclarent que cette information serait très utile.

- Quatre-vingt-quatorze pour cent ont déclaré que l'information fournie selon les zones de l'enquête sur l'inoccupation de la SCHL serait utile ou très utile (n=33), alors que 83 % voulaient de l'information au niveau provincial (n=29).

- Bien qu'il y ait eu moins d'intérêt pour l'information sur le logement provenant d'autres villes canadiennes ou sur le plan national, la demande était tout de même relativement forte. Environ 74 % voulaient plus d'information sur les autres villes canadiennes, alors que 54 % voulaient de l'information nationale.

- Les autres répartitions de l'information (inscrites à une liste indépendante) comprenaient : l'information par unité de recensement (divisions, sous-divisions, etc.); l'information par code postal; par districts américains et par niveaux de financement.

Bien que les besoins d'information varieront selon le marché, plus précise est l'information sur le marché, plus utile sera-t-elle. Au cours des entrevues de groupe, plusieurs répondants ont exprimé que l'information présente dans une base de données pour l'ensemble du secteur serait trop générale pour servir à la planification stratégique. Tous ont convenu que les données devaient être agrégées au niveau régional et (ou) sous régional, puisque les marchés sont très segmentés. Selon un des participants, ceux qui travaillent dans le marché locatif de Toronto auraient presque aucun intérêt pour l'information sur les autres marchés canadiens et ils peuvent, en fait, obtenir une meilleure information des marchés américains où les conditions démographiques sont semblables à celles des villes canadiennes.

Tableau 9 :
À quel point l'information sur le marché du logement locatif multifamilial serait utile à votre organisation dans les juridictions suivantes? (n=35)

Juridictions	Pas du tout	Pas utile	Neutral	Utile	Très utile	ND/SP
Dans votre ville	-	-	2	6	25	2
Dans votre province	-	2	4	10	19	-
Dans les autres villes du Canada	1	3	3	17	9	2
National	3	4	5	12	7	4
Zones de l'enquête sur l'inoccupation de la SCHL	-	-	2	16	17	-

6-1 La plupart des répondants croient que la confidentialité peut être assurée lorsque la densité du marché est suffisante

Environ 71 % des répondants ont convenu que le modèle américain (AptData) fournit un niveau acceptable de confidentialité. Seulement deux des 35 répondants considéraient cette formule inacceptable alors que huit n'avaient aucune opinion.

Lorsqu'on leur a demandé de fournir des explications additionnelles concernant un niveau acceptable de confidentialité, quatre répondants ont répété souhaiter un niveau élevé de confidentialité, alors que trois ont mentionné des inquiétudes entourant la densité du marché.

En résumé, on a demandé aux répondants de préciser les conditions leur permettant de partager des données financières et opérationnelles sur leurs logements collectifs locatifs.

Les commentaires ont porté sur trois questions principales :

- Conditions du partage de l'information – Six répondants ont déclaré qu'ils partageraient l'information en autant qu'il y ait des mesures adéquates de confidentialité. D'autres ont mentionné la nécessité d'obtenir la permission de leurs membres et de leurs emprunteurs, alors que deux répondants fourniraient de l'information si d'autres le faisaient aussi.

- Au cours de la téléconférence, il y a eu relativement peu de discussion sur le concept de confidentialité puisque la plupart des répondants ne considéraient pas que la banque de données était réalisable.

- Prix – Sept répondants ont exprimé des préoccupations concernant le coût de la base de données proposée. Les répondants souhaitaient soit un prix minimum d'adhésion, l'accès gratuit ou un paiement pour fournir l'information.

- On a aussi parlé de la question du coût lors des entrevues de groupe en téléconférence. Le consensus qui s'est dégagé est que le secteur ne voulait pas payer pour la base de données puisqu'elle ne fournissait pas assez de valeur ajoutée pour compenser non seulement le coût d'en être membre, mais aussi le coût de recueillir les données sur une base continue. À moins que la base de données puisse fournir une valeur ajoutée, et de l'information qui n'était pas déjà accessible, les participants ont déclaré qu'ils ne seraient pas intéressés.

Tableau 10 :
Le modèle américain (10 propriétés, 3 propriétaires) vous est il acceptable? (n=35)

Oui	Non	Aucune opinion
25	2	8

Tableau 11 :
Quel niveau de confidentialité serait acceptable? (n=10)

Réponse	Nombre de réponses
Réponses à tendance négative	
Niveau élevé de confidentialité souhaité	4
Préoccupations au sujet de la densité du marché (p. ex., nombre de ménages dans un endroit donné)	3
Disponibilité des données – il pourrait être difficile de trouver suffisamment de données	1
Réponses neutres	
Le niveau de confidentialité n'est pas pertinent	1
La définition de « propriétés » doit être clarifiée	1

- Processus et produit – Six répondants ont déclaré qu'ils auraient besoin de renseignements additionnels au sujet du produit et de ses besoins afférents d'information avant d'envisager fournir de l'information.

- Les participants à la téléconférence se sont aussi préoccupés au sujet de l'utilité de la base de données, étant donné la nature locale des marchés du logement, la diversité des besoins des participants à la base de données et la variabilité probable des données. Certains ont remis en question si la base de données aurait la capacité d'accueillir la gamme des moyens utilisés par les participants pour recueillir et agréger les données, tout en fournissant assez de produits précis pour être utile à la prise de décisions commerciales. Globalement, les répondants étaient sceptiques au sujet de l'établissement de données repères.

Tableau 12 :
Dans quelles conditions votre entreprise serait-elle prête à partager des données financières et opérationnelles sur vos avoirs immobiliers dans le secteur du logement locatif multifamilial qui serviraient à une base de données du genre AptData? (n=20)

Réponse	nombre de réponses
Partager l'information	
Confidentialité	6
Les emprunteurs/membres doivent donner leur permission	3
Sur une base de réciprocité	2
En autant qu'il y ait un engagement dans l'ensemble du secteur	1
Si le contentieux l'accepte	1
L'information est déjà disponible	1
Ne partagerait pas	1
Prix	
Accès à un prix préférentiel	3
Les ressources sont limitées	2
Accès gratuit	1
Si payée pour le faire	1
Processus et produit	
Selon l'utilité de l'information	3
Les besoins d'information doivent être définis	2
Il faut plus d'information sur le processus	1

Nota : les répondants pouvaient choisir plus qu'une réponse.

7.0 EFFICACITÉ DU MARCHÉ FINANCIER

7.1 Environ la moitié des répondants croient que l'accès à l'information améliorera l'efficacité du marché financier

Environ la moitié des répondants croient que l'accès à l'information améliorerait l'efficacité du marché financier, alors que la même proportion a exprimé « aucune opinion » à ce sujet.

Trois répondants ont lié les gains en efficacité à la disponibilité de meilleures données, à l'exactitude accrue des propositions et de la prise de décisions. Les détracteurs ont décrit les raisons pourquoi les gains d'efficacité ne seraient pas atteints, par exemple : le financement fondé sur la performance et non sur l'information; les perceptions ont un plus grand impact; les styles de gestion varient et les données de la SCHL suffisent déjà.

Tableau 13 :
L'accès à l'information améliorerait-il l'efficacité du marché financier? (n=35)

Oui	Non	Aucune opinion
16	3	16

Tableau 14 :
Raisons pourquoi l'accès améliorera ou n'améliorera pas l'efficacité (n=9)

Réponse	Nombre de réponses
Réponses à tendance positive	
Offre de meilleures données	1
Faire des propositions plus exactes	1
Permettre de meilleures décisions	1
Réponses neutres	
Utilise ses propres fonds pour le financement	1
Dépend de l'information	1
Réponses à tendance négative	
Le financement est mené par la performance et non par l'accès à l'information	1
Les perceptions ont un plus grand effet	1
Le style et l'efficacité de gestion varient	1
Les données actuelles de la SCHL suffisent	1

Nota : Les répondants pouvaient choisir plus qu'une réponse.

7.2 D'autres répondants suggèrent qu'il y a des problèmes plus pressants

Selon les participants aux entrevues de groupe, une base de données pour l'ensemble du secteur du logement locatif multifamilial est de faible priorité. D'autres questions, telles que le manque de nouveau stock locatif multifamilial et la baisse de qualité du stock existant dépassent de loin le désir du secteur pour une base de données.

On exprime souvent l'opinion suivante : le gouvernement ne comprend pas bien les coûts réels d'être propriétaire et d'exploiter des propriétés ou pourquoi le secteur du logement locatif multifamilial n'a pas suffisamment d'entrain. Selon un répondant, le gouvernement n'a pas suffisamment étudié le secteur pour comprendre ce qui lui faut pour l'améliorer. Ils maintiennent donc que le stock de logements résidentiels est en déclin et peu d'entre eux construisent de nouveaux bâtiments pour répondre à la demande. Les locataires traditionnels, tels que les jeunes vivant seuls et les couples, se tournent vers d'autres marchés, par exemple les logements en copropriété.

Pour plusieurs participants, les politiques fiscales sont au coeur du problème. À leur avis, les politiques fiscales actuelles n'encouragent pas la création de logements locatifs multifamiliaux. Selon un autre répondant, il n'y a pas assez d'information sur la fiscalité et son incidence sur le logement locatif multifamilial, créant des problèmes pour l'élaboration des politiques. Il a ajouté que le gouvernement de son district n'avait pas les connaissances voulues en matière de politiques fiscales pour trouver solution aux problèmes.

8.0 BÉNÉFICES

Près de la moitié des répondants ont affirmé que l'information serait utile pour les organisations sans but lucratif ou les associations du secteur. Alors qu'une proportion aussi grande ont affirmé avoir aucune opinion. Le consensus, encore une fois, est qu'il serait utile d'avoir plus d'information, mais il reste à décider quels seraient le type et le format d'information les plus utiles.

Les commentaires indiquent que plusieurs groupes sans but lucratif se considèrent « à l'extérieur regardant vers l'intérieur », et n'ont pas accès à de bons renseignements puisqu'ils dépendent souvent des autres pour les obtenir.

Tableau 15 :
Cette information serait-elle utile aux organisations sans but lucratif ou aux associations du secteur? (n=35)

Oui	Non	Aucune opinion
17	2	16

Tableau 16 :
Raisons pourquoi l'information est utile (n=5)

Réponse	Nombre de réponses
Réponses à tendance positive	
Les organisations sans but lucratif fonctionnent à l'extérieur du secteur où l'accès à l'information est limité	1
L'information devrait prendre la forme la plus utile aux besoins de leurs représentations publiques	1
Il y a des lacunes d'information pour les organisations sans but lucratif	1
Il y a des lacunes d'information en général	1
Réponses à tendance négative	
Les organisations sans but lucratif ont déjà l'information dont elles ont besoin	1

Nota : Les répondants pouvaient choisir plus d'une réponse.

9.0 CONCLUSIONS

Les résultats de l'enquête et des entrevues en groupe indiquent qu'il n'est pas faisable de créer, à ce moment-ci, une base de données sur le secteur du logement locatif multifamilial.

Globalement, les réponses à l'enquête indiquent que les intervenants du secteur du logement locatif multifamilial aimeraient avoir une information plus abondante (p. ex., des données sur les caractéristiques des propriétés, l'établissement du prix des propriétés, la performance financière, les prêts et les taxes). Les répondants utiliseraient une information additionnelle pour comparer leurs propriétés aux données repères du secteur et pour les aider à élaborer des politiques et des positions. Une plus petite proportion était d'avis que l'information additionnelle les aiderait à prendre des décisions d'achat et à obtenir du financement.

Malgré ces résultats plutôt positifs, la demande d'une base de données pour l'ensemble du secteur est conditionnée par deux autres facteurs :

- le coût de créer, de maintenir, d'analyser et d'extraire des données de la base de données;
- l'importance d'une telle base de données par rapport aux autres préoccupations du secteur.

Tenant compte de ces facteurs, la demande pour une base de données pour l'ensemble du secteur et la faisabilité de sa création diminuent énormément.

D'après les participants aux entrevues de groupe, l'information, ou son manque, n'est pas le facteur principal influençant les flux de capitaux dans le secteur du logement locatif multifamilial. D'autres enjeux, tels que la disponibilité d'un stock nouveau de logement locatif multifamilial, l'amélioration du stock locatif ancien et la révision des politiques fiscales sont plus importants.

En général, les répondants ont convenu que pour stimuler la croissance du secteur, il faut changer les politiques fiscales et du logement. Actuellement, l'activité du secteur est concentrée sur la rénovation ou la conversion d'anciens logements. Selon un répondant, les conversions n'ont pas été assez nombreuses pour répondre à la demande dans certains segments de marché. Pour que l'offre réponde à la demande existante, il faut effectuer d'autres changements plus fondamentaux.

Bien que les présentes conclusions soient fondées sur les opinions d'un groupe particulier de représentants du secteur, la cohérence des réponses indique que ceux-ci sont des bons indicateurs de l'ensemble du secteur.

Globalement, il semble qu'une base de données pour l'ensemble du secteur ne soit pas présentement réalisable puisque : la demande du secteur est faible; le coût de l'élaboration d'une base de données est prohibitif et, l'information n'ajouterait pas beaucoup de valeur pour les gestionnaires immobiliers, les associations et les gestionnaires financiers, soit ceux qui doivent participer.

1. D'après ces coûts, la réplication de la base de données AptData au Canada s'élèverait à 500 000 $ environ pour la conception initiale et peupler la base de données. Ce coût variera en fonction de la volonté de quelques prêteurs ou propriétaires d'échanger l'information sous des formats compatibles. Les coûts annuels d'exploitation serait de 150 000 $ au moins (personnel et suivi du centre d'appels pour certaines propriétés). Toutefois, il serait prématuré d'épurer ces coûts et de chercher des options moins chères, étant donné le peu d'intérêt du secteur pour le concept.

2. Seuls les répondants anglais ont été choisis pour faciliter les entrevues de groupe.

ANNEXE A

LETTRE AUX PARTICIPANTS À L'ENQUÊTE

ANNEXE A
LETTRE AUX PARTICIPANTS À L'ENQUÊTE

DATE

Monsieur, Madame,

L'investissement dans le logement multifamilial et la gestion de ce genre d'immeuble sont des entreprises complexes et risquées. Aux États-Unis, le Multifamily Housing Institute a mis sur pied un système d'information pour aider le secteur à gérer les risques liés à l'aménagement de propriétés multifamiliales abordables. L'organisme souhaite ainsi que les personnes intéressées par la construction, l'achat et la gestion de propriétés multifamiliales bénéficient de données très fiables sur les coûts et les rendements dans le secteur. L'Institute veille par ailleurs à ce que les renseignements fournis par les participants demeurent tout à fait confidentiels. Le système d'information, connu sous le nom de AptData (www.multifamily.org), fonctionne déjà depuis plus d'un an.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a retenu les services de PRA Inc., société de recherche indépendante, afin d'évaluer la pertinence d'une telle base de données pour le secteur canadien du logement multifamilial. Tout comme son équivalent américain, la base de données proposée contiendrait des renseignements sur de nombreux aspects du secteur du logement locatif multifamilial. La création de la base de données exigera la participation de tous les intervenants du secteur immobilier, soit les prêteurs et les investisseurs, les gestionnaires, les promoteurs et les propriétaires, les agents et les courtiers, les associations de même que les organismes gouvernementaux et non gouvernementaux.

Un des grands avantages potentiels de la base de données est la production de données indépendantes, impartiales et opportunes sur le rendement financier et les frais d'exploitation des propriétés multifamiliales. De tels renseignements favoriseraient la stabilité, l'efficacité et la liquidité du marché financier pour le secteur du logement multifamilial. En plus d'aider le secteur privé, une telle base de données serait un atout important pour l'amélioration des politiques en matière de logement.

Nous aimerions que des représentants du secteur participent à un processus de recherche de courte durée, qui comprend un questionnaire écrit et une possible entrevue de suivi, afin de nous aider à évaluer le potentiel d'un tel système d'information au Canada. Vous trouverez en annexe une présentation générale du système AptData. Si vous et vos collègues croyez que l'idée a du mérite, la forme et le contenu définitifs de la base de données tiendront compte des besoins du secteur canadien du logement.

Au cours des étapes ultérieures de la recherche, nous examinerons d'autres facteurs importants, tels que le financement du système, le processus de collecte de données et la question de la confidentialité. Pour l'instant, nous voulons tout simplement connaître votre réaction à l'idée de créer une telle base de données. D'ici quelques jours, nous vous ferons parvenir un bref questionnaire à ce sujet.

Tous les renseignements que vous nous transmettrez demeureront confidentiels au sein de PRA. Vos réponses seront combinées à celles des autres répondants dans nos rapports provisoires et final.

Si vous avez des questions au sujet de notre recherche, n'hésitez pas à communiquer avec moi ou avec Mike Krywy au (204) 987-2030 (courriel : mason@pra.ca et krywy@pra.ca). Pour discuter du projet d'évaluation avec un représentant de la SCHL, veuillez communiquer avec David Scherlowski au (613) 748-2428.

Nous communiquerons bientôt avec vous.

En vous remerciant à l'avance de vos réactions à cette idée intéressante, je vous prie d'agréer l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Greg Mason

ANNEXE B

Questionnaire de sondage

APPENDIX B
Questionnaire de sondage

AptData – une base de données sur le logement locatif multifamilial - Quelle pourrait être sa valeur pour le secteur canadien du logement?

Aux États-Unis, le secteur et le gouvernement ont créé AptData

Aux États-Unis, le gouvernement, le secteur privé et les organismes sans but lucratif ont uni leurs efforts pour créer AptData, un système d'information étendu sur les aspects financiers de milliers de propriétés multifamiliales.

L'efficacité du marché financier dans le secteur du logement repose sur des données fiables

Le financement et la construction de propriétés multifamiliales est une entreprise risquée. Des renseignements accrus sur les frais d'exploitation, les revenus générés et les rendements financiers devraient améliorer l'efficacité et la liquidité du marché financier et offrir un avantage direct aux prêteurs, aux constructeurs, aux gestionnaires, au gouvernement et aux organismes sans but lucratif.

Des données exactes sur les coûts se traduisent par l'amélioration des politiques en matière de logement

Des renseignements exacts sur le taux de rendement des propriétés multifamiliales aident le gouvernement et le secteur à améliorer les politiques en matière de logement. Une politique améliorée procure des avantages à la fois aux entreprises et aux consommateurs du secteur.

Que fait la base de données AptData?

La base de données permet de centraliser la collecte et la diffusion de renseignements exacts sur le rendement financier des propriétés multifamiliales. Les participants transmettent des renseignements financiers confidentiels et ils ont le droit d'obtenir des renseignements sur divers groupes de propriétés. Les données sont traitées avec soin. Les utilisateurs ne peuvent extraire que des données portant sur des groupes de propriétés réparties entre plusieurs propriétaires. Comme la base de données est très volumineuse, les utilisateurs peuvent extraire un grand nombre de rapports en découpant les données de diverses manières afin de mieux comprendre le rendement financier du secteur.

Comment la base de données AptData est-elle financée?

Des prêteurs, des propriétaires et des gestionnaires importants, ainsi que le gouvernement, ont fourni les capitaux de départ pour la création de la base de données en ligne. Le maintien de la base de données repose sur les cotisations des utilisateurs et sur les droits pour des analyses particulières.

[Nota. Le système canadien pourrait fonctionner de la même manière. Il pourrait aussi être exploité à partir d'autres formes d'aide financière, comme annexe au système américain ou sous forme de rapports imprimés non offerts en ligne.]

Comment la base de données AptData est-elle gérée?

C'est un institut indépendant, régi par un conseil d'administration élu ou nommé, qui gère la base de données. Le conseil d'administration est composé de représentants importants du secteur (représentants du gouvernement, du secteur financier, des promoteurs immobiliers ainsi que des propriétaires et des gestionnaires).

À quoi ressemble la base de données AptData?

On accède à AptData à partir d'un site Internet. La base de données contient des renseignements sur les propriétés et les prêts dans le secteur du logement multifamilial. Les utilisateurs peuvent télécharger des rapports du site ou demander au personnel de préparer des rapports imprimés.

Les membres participants, qui comprennent des organismes de prêt importants, des propriétaires, des gestionnaires et des organismes gouvernementaux, fournissent les données financières et physiques sur les propriétés. Au cours de la période de démarrage, les premières données ont été fournies par les principaux organismes ayant participé à l'étape du projet pilote. Avec le temps, on s'attend à ce que la base de données élargisse à la fois la profondeur (suivi historique) et l'ampleur des renseignements.

Quels renseignements recueille-t-on?

AptData permet de faire le suivi de plus de 200 éléments d'information portant sur le taux d'inoccupation, les loyers actuels du marché, les revenus et les charges, le genre de financement, les modalités et l'état du financement, les ratios d'exploitation, le nombre de logements et l'emplacement géographique.

Le suivi de la moitié de ces éléments d'information est assuré pour chaque propriété ou élément d'actif tandis que l'autre moitié dépend de la nature même de la propriété. Les utilisateurs peuvent par ailleurs combiner les données relatives à l'actif aux renseignements sur le revenu, les services offerts dans le quartier, la démographie de la région et les tendances économiques.

Un système de mesure commun permet de normaliser les définitions des renseignements soumis par les membres. Ces dernières sont élaborées par les organismes membres à partir de l'expérience des chercheurs et du secteur américains. Il est très important que la base de données soit utile au secteur du logement.

La confidentialité est bien protégée.

Afin de protéger l'identité des propriétés individuelles, seules les données agrégées d'au moins 10 propriétés et d'au moins 3 propriétaires différents sont diffusées.

Les utilisateurs ne peuvent jamais obtenir de renseignements sur une propriété individuelle, sauf si son propriétaire en autorise la divulgation. Les rapports portent sur les régions, les marchés et les sous-marchés.

De nombreux avantages pour les utilisateurs.

En plus de renseignements détaillés sur le rendement financier, les utilisateurs peuvent avoir recours au système pour rapprocher leurs données à celles que les autres soumettent. Le système de normalisation des données aide les utilisateurs à rationaliser les renseignements portant sur leurs propres propriétés.

La base de données permet aussi aux fournisseurs de renseignements de créer un portefeuille de leurs éléments d'actif. Bien entendu, le fournisseur de données peut toujours obtenir des renseignements sur ses propres propriétés.

Pour de plus amples renseignements sur AptData, visitez le site Web

http://www.multifamily.org

AptData – une base de données sur le logement locatif multifamilial Exemples de variables traitées par AptData
ÉLÉMENTS TYPES
Données statiques de la propriété Genre de quartier; nombre de logements, nombre de logements accessibles par les personnes handicapées; nombre de studios; superficie des studios; nombre total d'espaces de stationnement; espaces de stationnement dans un garage; espaces de stationnement dans des abris d'auto; superficie nette des locaux commerciaux; superficie du terrain (acres); indicateur d'ascenseur; indicateur de climatisation; indicateur d'installations de lavage et de séchage; indicateur de terrain de tennis; indicateur de piscine; indicateur de terrain de basket-ball; indicateur d'installations de conditionnement physique; indicateur de bail foncier; etc.
Données d'évaluation de la propriété Date d'effet de l'évaluation; genre d'évaluation (évaluation externe, évaluation interne ou hypothèse de souscription); prix de vente réel; valeur de la propriété; coût de remplacement; prix de vente de propriétés comparables; montant maximal des revenus; valeur estimative totale du projet; facteur d'inoccupation; montant estimatif du revenu d'exploitation net; taux plafond; etc.
Données dynamiques de rendement de la propriété Revenus et charges d'exploitation au (date); périodes incluses; loyer résidentiel potentiel brut; loyer gouvernemental potentiel brut; total du loyer potentiel brut; nombre total de locaux vacants; nombre de logements vacants; nombre de locaux commerciaux vacants; perte de recouvrement; loyer commercial net; intérêts créditeurs; revenu non locatif; revenu total; frais du service d'eau; frais du service d'égouts; frais d'électricité; frais de gaz; frais de mazout; frais des autres services publics; frais d'assurance; charges sociales; taxes et impôts; autres charges; indicateur d'abattement d'impôt; total des charges d'exploitation; revenu d'exploitation net; intérêts débiteurs; dépenses en immobilisations; recettes résiduelles; nombre de logements occupés; etc.
Données sur l'abordabilité du logement Cette section de la base de données regroupe des variables liées à l'admissibilité aux subventions fédérales et étatiques en matière de logement pour les personnes à faible revenu.
Données statiques sur les prêts Montant du prêt initial; date d'échéance du prêt; taux d'intérêt; indice des taux d'intérêt; durée de la période d'amortissement en mois; durée du prêt initial en mois; date d'échéance; numéro de projet de la FHA; fréquence des versements; indicateur de pénalité de remboursement anticipé; indicateur de versement forfaitaire et final; ratio prêt-valeur original; valeur monétaire initiale de la propriété pour l'indice des taux d'intérêt; marge ou écart hypothécaire; taux d'intérêt du prêt initial; date du début de la période d'amortissement; etc.

AptData – une base de données sur le logement locatif multifamilial
Exemples de variables traitées par AptData

Données dynamiques sur les prêts

Capital non remboursé; solde prévu du capital; capital remboursé à ce jour; capital et intérêts exigibles prévus; montant actuel; date d'échéance; montant remboursé; pénalité de remboursement anticipé versée; taux plafond du prêt; taux plancher du prêt; réduction maximale du taux; augmentation maximale du taux; paiement maximal; amortissement négatif maximal; premier mois de rajustement; fréquence de rajustement des taux; fréquence de rajustement des paiements; taux de souscription; etc.

Quelle serait l'utilité d'un système d'information semblable à AptData pour le secteur canadien du logement?
Les questions sont claires dans le cadre de la présente recherche.

- Des données générales sur les frais d'exploitation et le rendement financier, par exemple, au niveau des propriétés ou des éléments d'actif pourraient-elles être utiles au secteur canadien du logement?
- Comment le secteur canadien du logement obtient-il ces données à l'heure actuelle?
- L'accès à de telles données pourrait-il améliorer l'efficacité du marché financier?
- Les organismes sans but lucratif et les associations du secteur pourraient-ils bénéficier d'un tel système d'information?
- Quels renseignements la base de données devrait-elle contenir?
- Quelles exigences de confidentialité devraient être satisfaites afin d'encourager les prêteurs, les investisseurs, les gestionnaires, les promoteurs, les propriétaires, les agents, les courtiers, les associations ainsi que les organismes gouvernementaux et non gouvernementaux à partager des données financières et opérationnelles?
- Le questionnaire que nous vous ferons parvenir vise à obtenir des réponses à ces questions du point de vue de l'organisme individuel.

Base de données sur le logement locatif multifamilial
Questionnaire de faisabilité

Qui commandite la recherche?

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a retenu les services de PRA Inc. afin de réaliser une étude de faisabilité visant la création d'un système d'information sur le secteur du logement locatif multifamilial. À la lumière du succès manifeste de la base de données américaine AptData, la SCHL souhaite jauger l'intérêt du secteur du logement locatif multifamilial (prêteurs, investisseurs, gestionnaires, promoteurs et propriétaires, agents et courtiers, associations, organismes gouvernementaux et non gouvernementaux, etc.) à l'égard de la création d'un système d'information semblable au Canada. Étant donné qu'il s'agit d'un projet ambitieux, la SCHL veut évaluer l'intérêt du secteur avant de créer une base de données canadienne.

À quoi serviront les résultats de la recherche?

Nous ferons rapport à la SCHL puis nous assurerons un suivi par conférence téléphonique auprès d'un certain nombre de répondants afin d'examiner plus à fond la faisabilité de la base de données proposée. Nous utiliserons les renseignements recueillis pour notre rapport à la SCHL.

Pourquoi devrais-je répondre au questionnaire?

En répondant au questionnaire, vous nous aiderez à déterminer si une telle base de données est faisable et souhaitée par le secteur. Étant donné le nombre restreint de représentants du secteur qui participent à la recherche, votre opinion est très importante pour notre évaluation.

Base de données sur le logement locatif multifamilial
Questionnaire de faisabilité

Les renseignements demeurent-ils confidentiels?

Oui. Tous les renseignements que vous nous transmettrez demeureront confidentiels au sein de Prairie Research Associates Inc. Vos réponses seront combinées à celles des autres répondants dans notre rapport final. Ce dernier ne contiendra que des données agrégées et ne divulguera aucun renseignement individuel sur les répondants. En aucun cas PRA ne transmettra les réponses individuelles d'un répondant à la SCHL ou à tout autre organisme.

Que signifie le numéro au bas du questionnaire?

Pour faciliter le suivi de notre enquête, nous assignons un code particulier à chaque questionnaire. Grâce à ce code, nous ne communiquons qu'avec les personnes qui n'ont pas encore répondu. Cela permet de maintenir les coûts de l'enquête au minimum et d'utiliser judicieusement les fonds publics.

Quand dois-je retourner le questionnaire?

Veuillez transmettre le questionnaire directement à Prairie Research Associates Inc. le plus tôt possible par télécopieur ou par courrier. Notre numéro de télécopieur sans frais est le 1-800-717-5456 (à Winnipeg, composez le 989-2454). Vous pouvez aussi utiliser l'enveloppe pré-adressée et pré-affranchie ci-jointe.

Base de données sur le logement locatif multifamilial
Questionnaire de faisabilité

1. Pensez aux divers renseignements sur le marché du logement locatif multifamilial que votre organisme utilise à des fins particulières – investissement dans des propriétés, achat, financement de l'acquisition ou de la construction de nouvelles propriétés, réglementation du logement locatif multifamilial, gestion immobilière, proposition de politiques au gouvernement, défense des intérêts, etc. Si vous aviez accès à une base de données sur le logement locatif multifamilial, quelle serait l'importance des renseignements suivants? S'il y a lieu, veuillez indiquer les autres renseignements que vous trouveriez utiles.

Nota. Les renseignements transmis par la base de données ne porteraient pas sur des propriétés individuelles; il s'agirait de données agrégées. Veuillez cocher S.O. si la fonction est sans objet.

	Données non pertinentes		**Neutre**	**Données essentielles**		**S.O.**
Attributs des propriétés (emplacement général, taille du projet, nombre d'étages, dimensions des logements, nombre de chambres à coucher, stationnement, commodités communes, genre de structure, etc.)	○1	○2	○3	○4	○5	○6
Données d'évaluation (dernière vente, évaluation courante, taux d'inoccupation, etc.)	○1	○2	○3	○4	○5	○6
Rendement financier (rendement des capitaux propres, loyer brut actuel et potentiel, revenu non locatif, frais de gestion, frais des services publics, frais d'exploitation totaux, etc.)	○1	○2	○3	○4	○5	○6
Renseignements sur les prêts (hypothèques de premier et de second rang, amortissement, taux d'intérêt, dette totale, etc.)	○1	○2	○3	○4	○5	○6

Base de données sur le logement locatif multifamilial
Questionnaire de faisabilité

	Données non pertinentes		Neutre	Données essentielles		S.O.
Taxes et impôts (impôt foncier, taxes d'affaires, provisions, etc.)	○1	○2	○3	○4	○5	○6
Autres renseignements jugés utiles (veuillez préciser)	○1	○2	○3	○4	○5	○6
Autres renseignements jugés utiles (veuillez préciser)	○1	○2	○3	○4	○5	○6

2. Pensez à la façon dont votre organisme pourrait utiliser les renseignements tirés d'une base de données portant sur l'ensemble du secteur. Quelle est la pertinence des fonctions suivantes pour votre organisme? Veuillez cocher S.O. si la fonction est sans objet.

	Données non pertinentes		Neutre	Données essentielles		S.O.
Comparer ses propres propriétés (coûts et revenus) avec des propriétés de référence du secteur	○1	○2	○3	○4	○5	○6
Prendre des décisions d'achat	○1	○2	○3	○4	○5	○6
Obtenir du financement	○1	○2	○3	○4	○5	○6
Élaborer des politiques et représenter son groupe d'intérêt	○1	○2	○3	○4	○5	○6
Autres utilisations (veuillez préciser)	○1	○2	○3	○4	○5	○6
Autres utilisations (veuillez préciser)	○1	○2	○3	○4	○5	○6

3. Selon quelle fréquence utilisez-vous les sources suivantes pour obtenir des renseignements d'ordre financier et opérationnel sur le marché du logement locatif multifamilial (et non sur des propriétés individuelles)?

	Jamais	Rarement	Quelquefois	Souvent	Toujours	S.O.
Vos propres études financières et de marché	○1	○2	○3	○4	○5	○6
CMHC	○1	○2	○3	○4	○5	○6
Gouvernement (p. ex., SCHL, organismes provinciaux responsables du logement, etc.)	○1	○2	○3	○4	○5	○6
Expérience de propriétaire et de gestionnaire immobilier	○1	○2	○3	○4	○5	○6
Associations du secteur	○1	○2	○3	○4	○5	○6
Personnes-contacts du secteur	○1	○2	○3	○4	○5	○6
(bouche à oreille)	○1	○2	○3	○4	○5	○6

Base de données sur le logement locatif multifamilial Questionnaire de faisabilité						
Autre source (veuillez préciser)	○1	○2	○3	○4	○5	○6
Autre source (veuillez préciser)						

4. Pour votre organisme, quelle serait l'utilité des renseignements sur le marché du logement locatif multifamilial dans les zones géographiques suivantes?

	Aucune utilité	Peu utile	Neutre	Très Utile	Très grande utilité	S.O.
Votre ville	○1	○2	○3	○4	○5	○6
Votre province	○1	○2	○3	○4	○5	○6
Autres villes canadiennes	○1	○2	○3	○4	○5	○6
Ensemble du pays	○1	○2	○3	○4	○5	○6
Zones d'enquête de la SCHL sur l'inoccupation	○1	○2	○3	○4	○5	○6
Autre zone (veuillez préciser)	○1	○2	○3	○4	○5	○6
Autre zone (veuillez préciser)	○1	○2	○3	○4	○5	○6

5. La base de données américaine décrite dans le document ci-joint permet aux utilisateurs d'avoir accès à des renseignements sur des groupes d'au moins 10 propriétés réparties entre au moins 3 propriétaires. Les données sont donc présentées sous forme de moyenne. Un tel modèle vous conviendrait-il?

Oui ○1 Non ○2 S.O. ○3

Veuillez expliquer.

6. L'accès à de tels renseignements pourrait-il améliorer l'efficacité du marché financier (c.-à-d. l'offre de prêts hypothécaires et ordinaires pour la construction et l'acquisition de propriétés locatives multifamiliales)?

Oui ○1 Non ○2 S.O. ○3

Veuillez expliquer.

7. Le système d'information proposé procurerait-il des avantages aux organismes sans but lucratif ou aux associations du secteur?

Oui ○1 Non ○2 S.O. ○3

Veuillez expliquer.

Base de données sur le logement locatif multifamilial
Questionnaire de faisabilité

8. Veuillez indiquer les trois domaines du secteur du logement locatif multifamilial qui correspondent aux activités principales de votre organisme.

○ 1 Construction	○ 2 Rénovation	○ 6 Évaluation
○ 4 Ventes de biens immobiliers	○ 5 Arpentage	○ 9 Logement social
○ 7 Planification urbaine et communautaire	○ 8 Financement	○ 12 Inspection domiciliaire
○ 10 Architecture	○ 11 Fabrication	○ 15 Autre (veuillez préciser)
○ 13 Gestion immobilière	○ 14 Agence immobilière	
	○ 3 Aménagement immobilier	

9. Quelle est la taille de votre organisme? (Veuillez cocher la réponse la plus appropriée.)
Employés (Commerçants)

Employés (Commerçants)

à temps plein

○ 1 Moins de 5 ○ 2 5 à 10 ○ 3 11 à 25 ○ 4 26 à 50 ○ 5 Plus de 50

à temps plein

○ 1 Moins de 5 ○ 2 5 à 10 ○ 3 11 à 25 ○ 4 26 à 50 ○ 5 Plus de 50

Membres (membres d' association)

○ 1 Moins de 1,000 ○ 2 1,000 à 4,999 ○ 3 5,000 à 9,999 ○ 4 10,000 à 24,999 ○ 5 Plus de 25,000

10. À quelles conditions votre organisme serait-il prêt à partager des données financières et opérationnelles sur son actif immobilier dans le secteur du logement locatif multifamilial?

11. Avez-vous d'autres commentaires?

Nous vous remercions de votre participation.
Veuillez retourner le questionnaire par télécopieur (1-800-717-5456) ou par courrier dans l'enveloppe pré-adressée et pré-affranchie ci-jointe.

(Si vous croyez que le questionnaire ne s'applique pas à vos activités, veuillez indiquer un répondant plus approprié et nous retourner le questionnaire non rempli par télécopieur au numéro ci-dessus.)

ANNEXE C

COMPTE RENDU TEXTUEL DE L'ENQUÊTE

ANNEXE C
COMPTE RENDU TEXTUEL DE L'ENQUÊTE

Base de donnees sur le logement locatif multifamilial
Compte rendu textuel de l'enquete

Question 10 : Sous quelles conditions votre entreprise serait-elle prête à partager des données financières et opérationnelles sur vos avoirs immobiliers dans le logement locatif multifamilial pour utilisation dans une base de données du genre AptData.

1. Avec la permission du membre
2. Nous sommes une société privée et, pour l'instant, nous ne partagerions probablement pas nos données financières et opérationnelles. Cependant cela pourrait changer à l'avenir.
3. Seulement si payée.
4. En double aveugle pour protéger notre information.
5. Exigerait des prix préférentiels d'accès à la base de données et aux autres services.
6. Sujet à :
   1. La définition de l'information à fournir
   2. Confiance dans la confidentialité
   3. L'engagement à participer par une représentation raisonnable du secteur.
7. Les conditions et les modalités porteraient sur la réciprocité et la confidentialité.
8. Confidentialité appropriée, accès total à l'information sans frais, l'information disponible doit nous être utile.
9. Accès gratuit au système.
10. Nous sommes des prêteurs et donc la permission devrait venir des emprunteurs.
11. Au même degré que nous fournissons l'information à titre de société ouverte dans nos états financiers.
12. 1) La confidentialité doit être garantie.
    2) Un aperçu de comment l'information serait compilée et maintenue et quelles seraient les méthodes de distribution.
13. Comme prêteur, nous ne possédons ni n'achetons d'actifs. Cependant, sujet à la confidentialité (client), nous pourrions fournir certains ratios de données clés sur les aménagements financés.
14. Nos intérêts entourent l'information qui serait utile à nos membres.
15. À la condition d'avoir accès aux données des autres institutions financières.
16. Comme organisation sans but lucratif, nos ressources sont très limitées.
17. Détails sur les revenus et les dépenses.
18. 1) Quelle serait très peu coûteuse
    2) Considère l'information importante et ne peut pas payer pour l'obtenir.
19. Selon le niveau de confidentialité, l'acceptation du contentieux et que la base répondrait à des besoins réels.
20. Sujet délicat, reste à définir.

Question 11 : Avez-vous d'autres commentaires?

1. Il est important de connaître le coût au pied carré afin de pouvoir faire des comparaisons réelles.
2. Notre association ne s'occupe pas directement des enjeux du logement locatif multifamilial. Cependant, plusieurs de nos membres construisent des logements multifamiliaux et nous communiquons avec le gouvernement provincial sur les questions entourant les taxes et la réglementation.

Base de données sur le logement locatif multifamilial
Compte rendu textuel de l'enquête

3. Il y a eu très peu de logements locatifs multifamiliaux construits en Alberta au cours des quinze dernières années, il est donc difficile de répondre à certaines questions.

4. Les marchés ruraux pourraient ne pas se conformer à la limite de dix propriétés réparties sur trois propriétaires d'accès aux données. Pourrait-on donner au gouvernement l'accès à cette information sur une base de critères stricts d'utilisation et de confidentialité? Il pourrait être utile de négocier une affiliation avec les données sur les appartements en ce qui concerne les économies de temps et de coûts pour que le système soit en ligne. Encourage vivement une application basée sur le web plutôt que des rapports écrits.

5. Une base de données serait très utile aux prêteurs comme nous pour nous aider à évaluer les risques du crédit de prêter à des propriétaires individuels. Excellente idée.

6. 1. Le degré de couverture qui peut être atteint détermine l'utilité fondamentale de la base de données.
   2. La proposition semble confondre deux bases de données distinctes
      a) la liste du logement locatif multifamilial selon les caractéristiques des propriétés, domaine où la confidentialité est moins préoccupante et où les données sont relativement stables;
      b) L'information sur les aspects financiers de a).

   Nous nous intéressons principalement au premier.

7. Le problème en C.-B. c'est que sur environ 500 000 logements locatifs, 125 sont « informels » – des appartements de sous-sol, etc. – et c'est à peu près la même situation pour les logements locatifs en copropriété. Ni l'un ni l'autre ne sera reflété dans la base de données.

8. Bien que l'idée soit raisonnable, la logistique nécessaire à cause de la fragmentation du secteur, à comparer à celui des États-Unis (où il y a environ 40 sociétés de placement immobilier) la rend extrêmement difficile.

9. Nous sommes membres du conseil du logement locatif de <Province>. Avec l'Association <Nom> et l'Association <Nom>, ensemble, les frais d'adhésion sont 2 000 $, représentant environ 100 000 logements locatifs. .

10. Toutes les questions et rubriques sont très pertinentes.

11. Les réponses au présent questionnaire sont fondées sur les besoins du gestionnaire des risques.

ANNEXE D

ÉCHANTILLON D'ENQUÊTE

ANNEXE D
ÉCHANTILLON D'ENQUÊTE

Base de donnees sur le logement locatif multifamilial
Echantillon d enquete

Prénom	Nom	Organisme	Prov.
David	Watson	Aargon	Alb.
Garth	Ainsley	Alberta Home Builders' Association	Alb
Merv	Ellis	Alberta Construction Association	Alb
Rick	Beaupre	Alberta Municipal Affairs	Alb
		Apex Credit Union Ltd.	Alb
Sam	Kolias	Boardwalk Equities, Inc.	Alb
William G. R.	Partridge	Building Owners & Managers Association of Calgary	Alb
Milton	Bogush	Calgary Apartment Association	Alb
Dave	Smith	Calgary Construction Association	Alb
Joe	Anghelone	Canadian Western Bank	Alb
		Canapen Investments	Alb
		CHEC Credit Union Ltd.	Alb
Chris	Peterson V.P.	First Calgary Savings & Credit Union	Alb
Maxine	Moore	Khoury Real Estate Services	Alb
Jim	Hannan	Royal Trust	Alb
Chris	Boatman	Amalgamated Construction Association of British Columbia	C.-B.
Al	Kemp	Apt. Owners & Prop. Mgrs. Assn. of Vancouver Isl.	C.-B.
Roberto	Aquilini	Aquilini Investment Group	C.-B.
Richard	Peddle	B.C. Housing	C.-B.
Abigail	Fulton	British Columbia Construction Association	C.-B.
Paul	LaBranche	Building Owners & Managers Association of British Columbia	C.-B.
Barb	Billy	Burnaby Savings Credit Union	C.-B.
Jim	Leitch	Canada ICI Mortgage Services	C.-B.
Mike	Esler	Canada ICI Mortgage Services	C.-B.
Keith	Sashaw	Canadian Home Builders Association of British Columbia	C.-B.
Frank	Zimka	CIBC Real Estate Group	C.-B.
Chris	Catliff	Citizens Bank of Canada	C.-B.
Vicki	Potter	Co-operative Housing Federation of BC	C.-B.
Ken	Hodge	Community Savings Credit Union	C.-B.
		Crosby Property Management Ltd.	C.-B.
Scott	Ullrich	Gateway West Property Management	C.-B.
		Greater Vancouver Community Credit Union	C.-B.
Debbie	Johnson	Greater Vancouver Apt. Owners' Association	C.-B.
Cameron	Gray	Housing Centre	C.-B.
Charlotte	Ciok	Real Estate Institute of British Columbia	C.-B.
Tex	Enemark	Rental Housing Council of B.C.	C.-B.
Don	Sawchuk	Surrey Metro Savings Credit Union	C.-B.
		United Civic Savings Credit Union	C.-B.

Multi-Unit Rental Housing Database
Survey Sample *(cont'd)*

Prénom	Nom	Organisme	Prov.
Maureen	Enser	Institut du développement urbain du Canada	C.-B.
Barry	Fenton	VanCity	C.-B.
		Wall Financial Corporation	C.-B.
Darleen		Westminster Savings Credit Union	C.-B.
John	Kenny	Apartment Investors of Manitoba	Man.
Faye	Podolsky	Assiniboine Credit Union	Man.
Tom	Hiebert	Astra Credit Union	Man.
Rick	Male	Cambrian Credit Union	Man.
Richard	Marantz	Globe General Agencies	Man.
Patty	Hebert	Investors Group Trust	Man.
R. W.	Fallis	Bureau de logement du Manitoba	Man.
Bob	Kraigsley	Orange Properties Ltd.	Man.
Paul	Webster	Professional Building Owners & Managers Assn. of Manitoba	Man.
David	Grant	Professional Property Managers' Assoc.	Man.
Fraser	Hebert	Shelter Canadian Properties Ltd.	Man.
David	Bockstael	Winnipeg Construction Association	Man.
Elizabeth	Hartlen	Building Owners & Managers Association Atlantic Canada	N.-É.
Shaun	Gentile	Co-operative Housing Federation of Nova Scotia	N.-É.
Carol	MacCulloch	Construction Association of Nova Scotia	N.-É.
Elizabeth	Sutton Conway	Credit Union Atlantic	N.-É.
Sayed	Hussein	Gem Management	N.-É.
David	Secourd	Heritage Credit Union	N.-É.
Brian	Stonehouse	Housing and Municipal Affairs, Housing Services	N.-É.
Sonja	Meisner	Investment Property Owners Assoc. of Nova Scotia	N.-É.
Mike	Blaesing	Banque Toronto-Dominion	N.-É.
Kim	Sheals	Universal Property Management	N.-É.
		Accurel Management	Ont.
Katherine	Krul	Association of Condominium Managers of Ontario	Ont.
		La Banque de Nouvelle-Écosse	Ont.
Alex	MacKenzie	Banque de Montréal	Ont.
Ricardo H.	Turcios	Bayview	Ont.
		Brookfield Management Services Ltd.	Ont.
Carla	Kelman	Building Maintenance Contractors Association	Ont.
Marlene	Guttensohn	Canada Trust	Ont.
Michael	Atkinson	Association canadienne de la construction	Ont.
Tom	Schwartz	Canadian Apartment Management Inc.	Ont.
		Institut canadien des condominiums	Ont.
Michael	Brooks	Institut canadien des compagnies immobilières publiques	Ont.
Yazdi	Bharucha	Cap Reit	Ont.
Ed	Gettings	CIBC	Ont.
Mary	Rickett	City of Toronto Shelter and Housing Support	Ont.

Multi-Unit Rental Housing Database
Survey Sample *(cont'd)*

Prénom	Nom	Organisme	Prov.
J.	Collins	Co-operative Housing Federation of Toronto	Ont.
Donna	Mayer	Fédération de l'habitation coopérative du Canada	Ont.
Greg	Suttor	Community Services and Neighborhoods Dept.	Ont.
David	Surplis	Council of Ontario Construction Associations	Ont.
Richard J.	Cole	CST Corporation	Ont.
Judy	Rankel	Del Property Management Inc.	Ont.
Ruth	Bassel	Durand Management Ltd.	Ont.
Luigi	Caparelli	Eastern Ontario Landlords' Association	Ont.
Glen	Umiah	Equity Mortgage Corp.	Ont.
Philip	Dewan	Fair Rental Policy Organization of Ontario	Ont.
Tina .	Humphrey	Frastell Property Management	Ont.
		General Property Management Inc.	Ont.
David	Smart	Golden Horseshoe Co-operative Housing Federation	Ont.
Annette	Fogle	Goldlist Property Management	Ont.
Gloria	Salomon	Gonte Construction Limited	Ont.
Stephen E.	Dupuis	Greater Toronto Home Builders' Association	Ont.
Gary	Griesdorf	Greater Toronto Apartment Association	Ont.
Michael	Bolahood	Greenwin Property Management	Ont.
		GTA Savings and Credit Union Ltd.	Ont.
Stan	Capp	H & R Property Management Ltd.	Ont.
H.	Kassinger	H. Kassinger Construction Ltd.	Ont.
Glenn	Martin	HEPCOE Credit Union Limited	Ont.
Thomas H.	Heilborn	Imperra Gen. Mgmt. Inv. Corp. Ltd.	Ont.
David	Petrie	Institute of Housing Management	Ont.
L.	Macchione	Fédération internationale des professions immobilières	Ont.
Gabriella	Favero	Kaneff Properties	Ont.
Mitch	Rassmussen	Lawrence Construction Co. Ltd.	Ont.
S.	Ross	M & R Property Management	Ont.
		Banque Manuvie du Canada	Ont.
Alex	Bogorad	Medhurst, Hogg, Sobotka, Leong & Assoc	Ont.
		Metro Credit Union Ltd.	Ont.
Michael	O'Gallagher	Metro Capital	Ont.
Peter	Schafft	Metro Toronto Housing Authority	Ont.
Richard	Lyall	Metro Toronto Apartment Builders' Association	Ont.
Eric	McKinney	Minto Development, Inc.	Ont.
Tony	Allen	Minto Management Limited	Ont.
		O & Y Enterprise	Ont.
Patricia	Mackie	Ontario Real Estate Association	Ont.
		Ontario Building Envelope Council	Ont.

Multi-Unit Rental Housing Database
Survey Sample *(cont'd)*

Prénom	Nom	Organisme	Prov.
David	Horton	Ontario Home Builders Association	Ont.
Fred			
Dobbin	Park Property / Hanseatic		Ont.
Leo	Perkell	Perkell Bros. Const. Co. Ltd.	Ont.
Robin	Bookbinder	Pinedale Properties Ltd.	Ont.
Patrick	Dillon	Provincial Building & Construction Trades Council	Ont.
Amir	Kassam	Rambler Dennedy Properties Inc.	Ont.
Elaine	Leibner	Institut canadien de l'immeuble	Ont.
John	Lago	Realstar Management	Ont.
John	Scott	ResRelt	Ont.
Russell E.	Tanz	Revenue Properties Company Ltd.	Ont.
Ted	Edberg	Royal Trust Corp.	Ont.
Howard	Rubinoff	Samuel Property Management Ltd.	Ont.
Tina	Schickedanz	Schickedanz Bros. Properties	Ont.
Marvin A.	Sadowski	Sterling Silver Developments Corporation	Ont.
Klaus	Vogel	The Tandem Group	Ont.
Jeff	Gould	The Regional Group of Companies	Ont.
Sam	Ross	Three R Property Management Ltd.	Ont.
		Banque Toronto-Dominion	Ont.
Kathleen	Young	Trimark Trust	Ont.
Murray	Cornblum	Trivest Developments Corporation	Ont.
Barbara	Spavins	Tycon Realty Ltd.	Ont.
Robert P.	Hann	Valiant Property Management Ltd.	Ont.
Sam	Grossman	W. J. Realty Management	Ont.
James	McBain	Wallace, McBain & Associates Ltd.	Ont.
Ron	Kimel	Westdale Construction Company	Ont.
Michel	Poitras	Agents immobiliers du Québec	Qc
Maître Gisele	Bourque	Association des constructeurs de routes et grands travaux du Québec	Qc
Jean-Pierre	Sirard	Association provinciale des constructeurs d'habitat	Qc
Sylvio	Desrivieres	Association de la construction de l'Outaouais	Qc
Rejean	Tardif	Association de la construction du Québec	Qc
Pierre	Dion	Association des entrepreneurs en construction du Québec	Qc
Jacques	Aubry	Assurance-vie Desjardins-Laurentienne	Qc
		Caisse Populaire Desjardins De Sainte-Marie	Qc
Rejean	Falardeau	Caisse de dépôt et placement Du Québec	Qc
		Caisse centrale Desjardins	Qc
Gaston	Morzadec	Centre d'accueil pour les prairies	Qc
Sophie	Menard	Centre Hypothécaire, Bank of Montreal	Qc
Maurice	Poullot	Conseil provincial du Québec des métiers de la construction	Qc
Dr. Paul	Fazio	Conseil de l'enveloppe du bâtiment du Québec	Qc

Multi-Unit Rental Housing Database
Survey Sample *(cont'd)*

Prénom	Nom	Organisme	Prov.
Andre	Paquin	Fédération CSN - Construction (CSN)	Qc
Sylvie	Blain	Fiducie Desjardins Inc.	Qc
Alain	Lellouche	General Service Santé	Qc
Gilles	Paradis	L'Industrielle-alliance	Qc
Celine	Demers	Banque Laurentielle du Canada	Qc
Michel	Gagnon	Banque Nationale du Canada	Qc
Michel	Constantin	Placements Constantin and Assoc.	Qc
Jean	Cote	Corporation des propriétaires immobiliers du Québec	Qc
Lucie	Dorval	Banque Royale du Canada	Qc
		Société de portefeuille du groupe Desjardins	Qc
Andre	Marcil	Société d'habitation du Québec	Qc
Sylvain	Gendron	Syndicat de construction Côte-Nord (ind.)	Qc
Eric	Ouellet	Trust & Bank Scotia	Qc

ANNEXE E

LETTRE AUX PARTICIPANTS À LA TÉLÉCONFÉRENCE

ANNEXE E – LETTRE AUX PARTICIPANTS À LA TÉLÉCONFÉRENCE

Le 23 juin 1999

Monsieur, Madame,

Merci d'avoir rempli notre récent questionnaire concernant la faisabilité de créer une base de données pour l'ensemble du secteur du logement locatif multifamilial.

À la deuxième étape de notre recherche, nous (PRA Inc.) allons organiser des téléconférences avec des représentants du secteur afin de mieux comprendre les résultats des questionnaires (étape 1). Au cours de ces appels, nous aimerions revoir des questions telles que la confidentialité, l'établissement des prix et les besoins de données du secteur. Nous aimerions aussi nous intéresser aux solutions de rechange à la base de données proposée et cerner le format et le modèle de données qui répond le mieux au secteur, selon les commentaires que vous fournirez.

Nous demandons à des représentants du secteur semblables à vous-mêmes de participer à une brève téléconférence de 30 minutes avec un ou deux autres représentants du secteur afin de discuter des questions entourant la base de données proposée et des besoins d'information du secteur. Nous ne vous demanderons pas de parler de vos bâtiments et de vos propriétés ou de divulguer de l'information sensible du point de vue commercial.

Nous aimerions organiser les téléconférences soit le 15 ou le 22 juillet selon votre disponibilité. Si vous préférez, vous pouvez vous faire remplacer par un collègue si votre charge de travail ne vous permet pas de participer. Nous allons téléphoner la semaine prochaine pour fixer la date qui vous convient le mieux.

Si vous avez des questions au sujet de l'étude, veuillez me téléphoner ou téléphonez à Mike Krywy au (204) 987-2030, ou par couriel à mason@pra.ca ou krywy@par.ca. Si vous voulez parler à quelqu'un de la SCHL, téléphonez à David Scherlowski, au (613) 748-2428, qui sera heureux de discuter de tous les aspects de ce projet.

Merci.

Greg Mason (PRA)
Partenaire

ANNEXE F

PROTOCOLE D'ENTREVUE DE GROUPE

ANNEXE F
PROTOCOLE D'ENTREVUE DE GROUPE

Protocole d'entrevue de groupe
Tâche 3 – Téléconférences avec des informateurs clés
1. Quels seraient pour vous les principaux avantages d'avoir une base de données financières et opérationnelles du secteur du logement locatif multifamilial? Aiderait-elle à comprendre les questions suivantes : - liquidité – sous-investissement - l'obtention de financement - l'élaboration de politiques - les décisions d'achat - l'établissement de données repères (comparer ses propriétés aux autres).
2. Une telle base de données pourrait-elle aider à traiter d'autres domaines? Y a-t-il d'autres genres de renseignements qu'une base de données nationale pourrait fournir qui ne sont pas déjà disponibles ailleurs?
3. Avez-vous des préoccupations au sujet d'une telle base de données? Le coût est-il une préoccupation clé? Existe-t-il une couverture minimale (régionale, gamme de propriétés, etc.) qui est nécessaire?
4. Sous quelles conditions partageriez-vous l'information sur vos propriétés? Quelles données partageriez-vous? Qu'est-ce que vous ne partageriez pas?
5. Quel est le niveau acceptable de confidentialité en ce qui concerne l'agrégation (dix propriétés, trois propriétaires)? La densité de marché est-elle assez grande pour produire ce niveau de confidentialité? Dans quelles régions est-ce que cela ne serait pas possible? Est-ce que des données sur des propriétés à l'extérieur d'un endroit particulier qui pourrait vous intéresser seraient utiles pour vous?
6. Croyez-vous qu'il existe assez d'engagement de la part des autres représentants du secteur pour rendre ce projet réalisable?
7. Existe-il d'autres obstacles à la faisabilité de ce projet? La demande de logements locatifs multifamiliaux est-elle suffisante pour justifier cette base de données? Le contrôle des prix a-t-il entravé la mise en place du logement locatif multifamilial? L'offre de logements locatifs augmentera-t-elle en fonction de l'élimination du contrôle des prix?
8. En général, croyez-vous qu'une base de données nationale est faisable? Si tel est le cas, quels sont les principaux enjeux dont il faut s'occuper? Si vous ne croyez pas qu'elle soit faisable, quels sont les obstacles?
Autres modèles et formats
9. L'information sur l'ensemble du secteur pourrait-elle être fournie par d'autres moyens qui répondraient mieux à vos besoins? Est-ce qu'un rapport annuel agrégeant l'information de l'ensemble du secteur répondrait à vos besoins cette information elle était semblable à celle de la base de données nationale proposée?
10. Pourrions-nous envisager établir un partenariat avec la base de données des États-Unis? Quelles sont vos principales préoccupations? Quels sont les avantages, à votre avis, de ce modèle?
11. Si un rapport était fourni, à quelle fréquence voudriez-vous que l'information soit fournie pour qu'elle soit utile (p. ex. annuellement, semestriellement, trimestriellement)?
Coûts
12. Les représentants du secteur sont-ils disposés à payer pour l'information si elle était présentée sous forme d'une base de données pour l'ensemble du secteur? Un rapport annuel? Quelle devrait être la participation du gouvernement fédéral à sa mise en place? Quels sont les frais normaux payés pour ce genre de services? Est-ce que les frais devraient être forfaitaires ou en fonction du nombre de logements possédés, gérés, financés?

ANNEXE G

LISTE DES PARTICIPANTS AUX ENTREVUES DE GROUPE

ANNEXE G – LISTE DES PARTICIPANTS AUX ENTREVUES DE GROUPE

Liste des participants aux entrevues de groupe

Nom	Titre	Organisme
Tex Enemark	Directeur exécutif	Rental Housing Council of B.C.
Brad Butt	Directeur exécutif	Greater Toronto Apartment Association
Jeff Gould	Vice-président, Gestion des propriétés et de l'avoir	The Regional Group of Companies
Rick Beaupre	Sous ministre adjoint, Logement et consommation	Alberta Municipal Affairs
Marvin Sadowski	Vice-président exécutif	Sterling Silver Development Corporation
Sam Kolias	Président	Boardwalk Equities, Inc.
Richard Lyall	Directeur général	Metro Toronto Apartment Builders' Association
Al Kemp	Président directeur général	Apartment Owners and Property Managers Association of Vancouver Island
David Surplis	Président	Council of Ontario Construction Associations